

# Utredning om planbesked i Ryd för del av Ostfatet 1



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-01-29

Diarienummer: Sbn 2024-790



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

## Bakgrund

Fastighetsägaren Heimstaden Rydsfastigheter AB har 2024-09-02 inkommit med begäran om ny detaljplan för del av Ostfatet 1 i stadsdelen Ryd. Exploatören önskar att genom en ny detaljplan bekräfta befintliga studentbostäder som idag har ett tidsbegränsat bygglov, vilket löper ut 2029.

Fastigheten ligger cirka 3,5 km från Linköpings stadskärna och 400 meter från Ryds centrum med viss service, som bland annat mataffär, restauranger och vårdcentral. Den aktuella delen av fastigheten är till stor del exploaterad med studentbostäder i ett lamellhus i två våningar med loftgång. På fastigheten finns också trädplantering samt bil- och cykelparkering. Delen av fastigheten gränsar till en skogsdunge i väster och gatan Ryds allé i öster. Norr om området ligger flerbostadshus i tre våningar. Den ytan av fastigheten som nu är aktuell för planbeskedsansökan är cirka 1500 kvadratmeter stor, se ungefärlig avgränsning nedan.



*Bild 1. Ortofoto över fastigheten Ostfatet 1 och omgivningen. Aktuellt område är markerat med rött.*

## Planansökan

Syftet med ansökan är att utreda en långsiktig lösning för befintligt studentbostadshus som idag har tidsbegränsat bygglov och står på prickmark. Fastighetsägaren önskar att genom en ny detaljplan tillåta att befintliga studentbostäder kan vara kvar och inte behöva rivras. Byggnaden ligger inom fastigheten Ostfatet 1 som har en del outnyttjad andel byggrätt kvar inom gällande detaljplan. Fastighetsägaren har undersökt möjligheten att istället flytta byggnaden inom fastigheten till ett annat läge, men anser att befintligt läge är det bästa.

Befintlig byggnad är uppförd i två våningar med loftgång och innehåller 25 stycken studentlägenheter. I norra delen av aktuellt område föreslås en komplementbyggnad byggas.

Fastighetsägarna har tidigare varit i kontakt med kommunen via byggdialog och där har input givits, att en förutsättning för att befintlig byggnad ska kunna accepteras som en permanent byggnad, är att byggnadens formspråk anpassas och byggnadens gestaltning ses över. I ansökan har fastighetsägaren beskrivit hur byggnadens gestaltning skulle kunna förändras samt att de avser att se över ytan framför huset.



Bild 2. Exempelbild över hur byggnaden skulle kunna gestaltas genom fasadändring (Heimstaden, 2024).

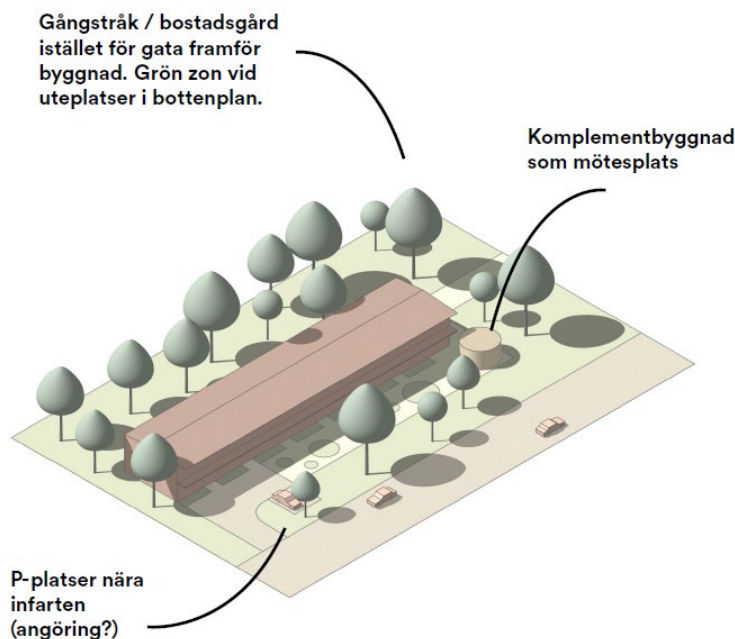


Bild 3. Exempelbild över hur förgårdsmarken skulle kunna utvecklas (Heimstaden, 2024).

## Gällande planer och planeringsunderlag

### Översiktsplaner

#### Översiktsplan för staden (2010)

Området är utpekad i Översiktsplan för staden som ett befintligt område för bostäder med inslag av verksamheter, där förtätning kan blir aktuellt. Vägen längs Ryds allé är också utpekad som en särskilt viktig länk även i framtiden.



Bild 4. Urklipp från Översiktsplan för staden. Aktuellt område är markerat med blå cirkel.

### Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller inte för Ryd utan fokuserar på Linköpings innerstad. Dock ska inte strategierna endast användas i innerstaden. De fungerar som kvalitetsverktyg för byggnation i hela Linköpings kommun och tas därför även upp i Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022).

### Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022)

Fastigheten omfattas även av tillägget till översiktsplanen - *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* (2022). I Utvecklingsplanen för ytterstaden är aktuellt område utpekade som ett befintligt område som ligger längs ett urbant stråk för Ryds allé och i närheten av en stadsdelsnod, Ryds centrum. Utvecklingsplanens huvudinriktningar är att tillkommande bebyggelse med högre täthet ska koncentreras kring bl.a. urbana stråk. Tillkommande bebyggelse ska även ge mervärden till den redan befintliga ytterstaden, genom komplettering av exempelvis upplåtelseformer eller bebyggelsekaraktär. Utvecklingsplanen för ytterstaden anger att det finns goda förutsättningar till förtätning längs betydande delar av de utpekade urbana stråken, men att det är viktigt med anpassning till platsens förutsättningar. Området ligger även utmed huvudstråk för kollektivtrafik och cykellänken. Förslaget är i linje med översiktsplanens intentioner.

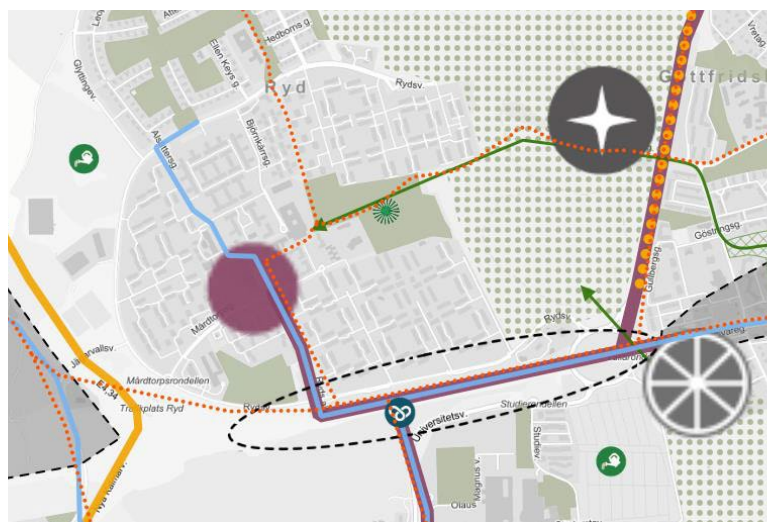
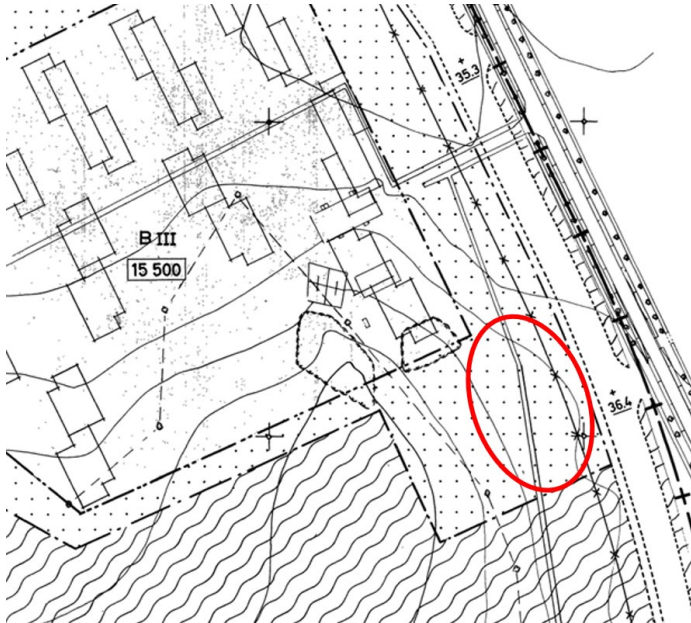


Bild 5. Kartbilden är ett utsnitt från tillägget till översiktsplanen - *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* (2022). Stadsdelsnoden markeras med lila punkt och de urbana stråken med lila linje.

## Detaljplaner

### Stadsplan 452

Aktuellt område omfattas av stadsplan nr 452 för del av Ryd i Linköping. Huvudsyftet med gällande stadsplan är att tillskapa möjlighet till bostäder i tre våningar med en våningsyta av 15 500 kvm norr om planområdet. Aktuellt område för planbeskedet ligger på prickad mark, mark som inte får bebyggas.



*Bild 6. Bilden visar utklipp från stadsplan 452. Aktuellt område är markerat med röd cirkel.*

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom aktuellt område gäller fastighetsindelningsbestämmelser, tidigare kallat tomtindelning, med akt 0580K-261/66. Om avsikten är att genomföra en fastighetsreglering inom området behöver fastighetsindelningen upphävas eller omprövas.

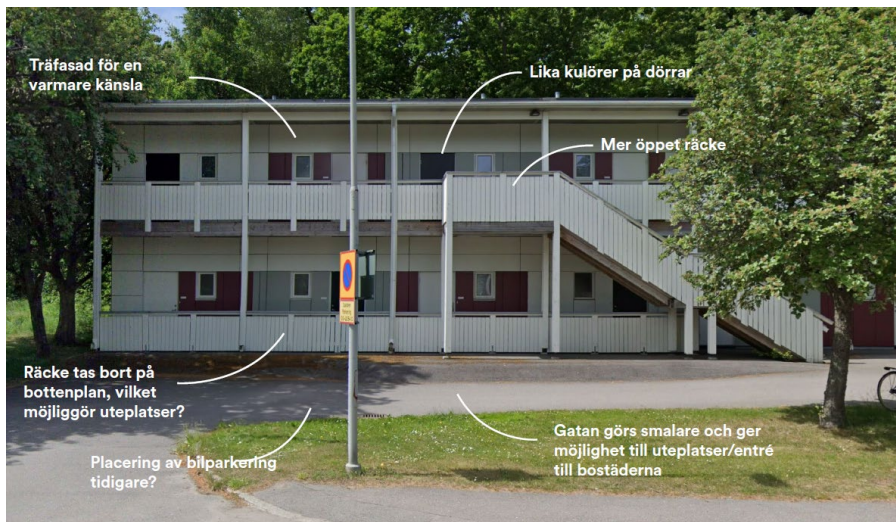
# Utredning

## Gestaltning och volym

Byggnaden tillkom som en tillfällig byggnad och har därmed utseendet av en barackbyggnad. Befintlig byggnad är uppförd i två våningar med loftgång och innehåller 25 stycken studentlägenheter som alla är 25 kvadratmeter stora.

Heimstaden har tagit fram ett koncept för hur byggnadens gestaltning skulle kunna förändras. Konceptet som föreslås är en träfasad, lika kulör på dörrar, att räcket byts ut mot ett mer öppet räcke samt att räcket tas bort på bottenplan för att möjliggöra för uteplatser. I norra delen av aktuellt område föreslås en komplementbyggnad placeras.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att det är viktigt att vidare utreda gestaltningen om byggnaden ska blir permanent. För att motverka intrycket av en barackbyggnad är det särskilt viktigt att byggnaden blir mer transparent från entrésidan och det är viktigt att arbeta vidare med den arkitektoniska idén.



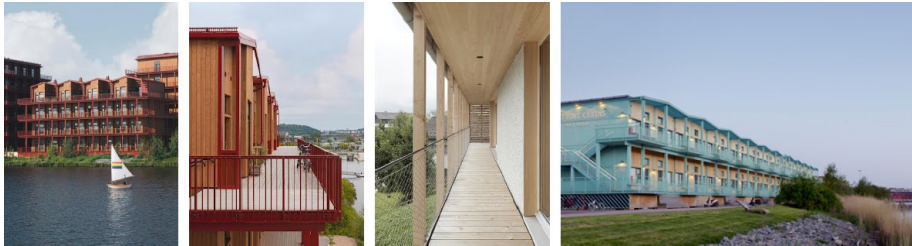
*Bild 7. Bilden visar byggnaden idag och exploitörens förslag till koncept för förändring (Heimstaden, 2024).*



*Bild 8. Bilden visar hur byggnadens baksida ser ut idag (Heimstaden, 2024).*



*Bild 9. Referensbilder på fasader (Heimstaden, 2024).*



*Bild 10. Referensbilder på loftgång/räcken (Heimstaden, 2024).*

### Byggnadens skick

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det positivt att en byggnad kan fortsätta användas och inte rivas. Men eftersom byggnaden byggdes som en tillfällig modulbyggnad är det viktigt att byggnaden uppfyller kraven för en permanent byggnad.

Heimstaden har undersökt byggnadens skick. Enligt fastighetsägaren är samtliga moduler byggda inomhus i fabrik och de är utförda enligt BBR, Arbetsmiljöverkets myndighetskrav samt aktuella materialleverantörers råd och anvisningar angående montering. Fastighetsägarens bedömning är att materialval, utförande och livslängd uppfyller samma krav som för en permanent byggnad. Byggnaden har även undersökts ur ett tillgänglighetsperspektiv. Byggnaden uppfyller kraven på tillgänglighet i de flesta fall och för de punkter där brister finns, finns förslag på åtgärder för att kraven ska uppfyllas. Fastighetsägarna har även bifogat en brandskyddsbeskrivning och en teknisk beskrivning av byggnaden.

Byggnaden har idag tillgång till miljörum på intilliggande tomt. Uppfyllelse av gällande riktlinjer och behov av eventuell förändring är något som får ses över i kommande planarbete.

### Alternativ placering

Byggnaden ligger på mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark, enligt gällande detaljplan. Byggnaden är även en barackbyggnad som med sitt utseende, i ett ganska exponerat läge vid infarten till stadsdelen Ryd och Ryds centrum, inte är optimalt placerad. Fastighetsägaren har undersökt möjligheten att istället flytta byggnaden inom fastigheten till ett annat läge. Fastighetsägarens slutsats är att det inom befintlig byggrätt finns alternativa placeringar, men att förutsättningarna är sämre, då det skulle innebära att befintliga anläggningar i form av en tennisbana och gatukök eller värdefull uppväxt grönska skulle behöva tas bort. De södra delarna är även svåra att nå logistiskt och på den västra sidan skulle opto- och elledningar behöva läggas om ifall byggnaden skulle flyttas dit.



Bild 12. Röd yta markerar område med byggrätt och blått område markerar aktuell byggnad.

## Totalförsvarets influensområde Malmen

Totalförsvaret har sedan 2014 ett influensområde för flygtrafiken på Malmen. Aktuellt område ligger inte inom utpekade influensområde, men i anslutning till det. Försvarsmakten anser att inga nya bostäder kan tillkomma inom influensområdet, på grund av bland annat bullerpåverkan.

Försvarsmakten har tidigare meddelat att de ämnar starta ett arbete för ett nytt miljötillstånd för Malmen. Detta kan påverka bullercurvans utbredning och därmed påverka ett kommande detaljplanearbete. Frågan bevakas av kommunen.

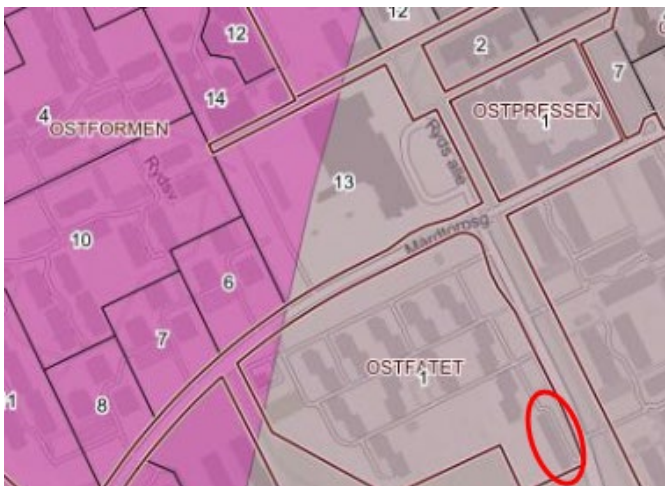


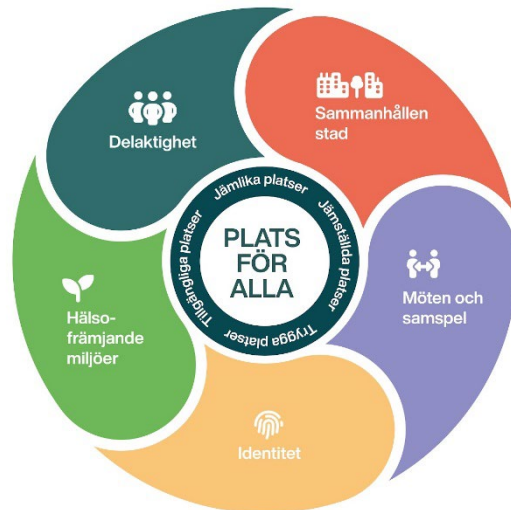
Bild 13. Mörkila objekt visar linje för totalförsvarets influensområde för Malmen. Planområdet är markerat med röd cirkel.

## Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Staden är till för alla och därför är



det viktigt att skapa miljöer där alla känner sig välkomna och kan delta på lika villkor. Miljöerna ska vara jämlika och tillgängliga för alla. Området ligger i utkanten av Ryd intill en bilväg och ett skogsområde och med närhet till Ryd centrum. I kommande planarbete är det därför viktigt att jobba vidare med tryggheten.



## Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Jämställdhetsaspekten bedöms som god då byggnaden innehåller studentbostäder, vilket bidrar till en variation av bostadstyper och upplåtelseformer inom Ryd, vilket är positivt för en hållbar, jämlik och varierad stadsdel. Att rusta upp byggnaden istället för att riva och bygga nytt innebär att även att boendekostnader kan bibehållas på en överkomlig nivå för studenter, vilket är positivt ur jämställdhetsperspektiv. Området har även goda kollektivtrafikmöjligheter, närhet till större transportled för bil och närhet till såväl offentlig som kommersiell service i Ryd centrum. I kommande planprocess är det viktigt att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet.

## Barnperspektiv

Planförslaget innebär att befintliga studentbostäder kan vara kvar, vilket är positivt för unga i området och därmed en positiv effekt kopplad till barnperspektivet.

## Natur- och kulturvärden

### Naturvärden

Aktuellt område ligger intill ett mindre skogsområde som har både naturvärden och rekreativa värden. Området är utpekad i naturvårdsprogrammet som klass 4 med bedömningen, "värdefullt tätortsnära ekområde" som innehåller yngre till halvgamla ekar, men som ändå är en viktig ekmiljö på lång sikt. Delar av området har lundkaraktär med lind och hassel. Det finns även ett par blockiga partier där det är mer slutet i buskskiktet. Inom naturområdet finns även rödlistade arter.

En del av naturmarken ligger inom kvartersmark idag och det kan finnas behov av att i samband med ett planarbete se över markanvändningen för naturområdet. Med tanke på befintliga naturvärden inom skogsområdet intill, kan det vara svårt att ordna en större bostadsgård än idag redan ianspråktagen mark. På kvartersmarken finns även flera stora ekar. En undersökning av naturvärdena inom området som utgörs av kvartersmark bör ske och det bör undersökas om eventuell mer gårdsyta kan tillskapas.



*Bild 14. Bilden visar att del av naturområdet idag ligger på kvartersmark med prickad mark.*

Intill gatan Ryds allé finns träd som troligtvis omfattas av biotopskydd för allé. Gatan Ryds allé kantas av ett grönstråk med träd på båda sidorna om gatan och det är en viktig struktur att bevara, då den bidrar till både identitet och ekologiska värden. Allén bör bevaras och risk för skada undvikas. Eventuella förändringar kan kräva dispens från biotopskyddet.

### Kulturvärden

Aktuellt område ligger inom ett utpekad särskilt värdefullt område för kulturmiljö. Det innebär att förvanskingsförbud, varsamhet och hänsyn bör tas till omgivande miljöer. Tongivande för de befintliga flerbostadshusen är fasadmaterial i tegel i gult och mexi och fasaddetaljer i trä. Platta tak och upprepande volymverkan där det framför allt är avvikande färgsättning som skiljer de olika flerbostadshusområdena åt. Den befintliga byggnaden drar inte särskilt mycket uppmärksamhet till sig och betraktas inte som särskilt värdefull.

### Kommunikationer

Området angörs idag från Ryds allé. Vid ett planarbete behöver in- och utfarter studeras närmare och analyseras om behov finns av förändringar. Enligt planansökan föreslås placering av angöring och parkering för rörelsehindrade flyttas för att ge plats åt en komplementbyggnad, se bild 3. Det är viktigt att angöringsyta och parkering för rörelsehindrade placeras trafiksäkert och i möjligaste mån, utan att skada befintliga träd. Detta behöver studeras vidare under planprocessen.

Parkeringsbehovet för bilparkering och cykelparkering behöver uppfyllas enligt ny gällande parkeringsnorm. Enligt fastighetsägaren finns gott om parkeringsplatser inom hela fastigheten som kan användas. Inom kvarteret Ostfatet finns totalt 465 studentbostäder som utgör cirka 10 154 kvadratmeter boarea, BOA. Inom fastigheten finns totalt 145 bilparkeringsplatser, varav 9 stycken är besöksplatser. På fastigheten finns totalt 682 stycken cykelparkeringsplatser. Det finns cykelparkering utan tak (118 stycken), cykelparkering med tak (504 stycken) och cykelparkering i låst cykelförråd (60 stycken).

Fastighetsägarna har gjort en initial parkeringsberäkning för hela beståndet med studentlägenheter inom fastigheten som visar att om hela beståndet bedöms ligga inom läge 2 så krävs totalt cirka 40 bilparkeringsplatser. Om lägesbedömning och mobilitetspoäng inte kan bedömas så är maximalt antal bilparkeringsplatser 76 stycken för studentbostäder och 137 bilparkeringsplatser för flerbostadshus. Parkeringstal för cykel för studentbostäder oavsett läge är 47 stycken per 1 000 kvadratmeter BOA vilket ställer krav på minst 477 cykelparkeringsplatser. Det finns därmed goda möjligheter att uppfylla normen för bilparkeringsplatser och cykelparkeringsplatser inom fastigheten Ostfatet 1. Hur parkering för bil och cykel löses får undersökas vidare i kommande planarbete.

Området ligger även utmed stomlinjestråk för kollektivtrafik, vilket innebär en hög prioritet för busstrafiken i körfälten. Området ligger även intill cykellänken och området har goda förbindelser till Linköping centrum med cykel- och kollektivtrafik.

## Allmänt

### Dagvatten och skyfall

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering från 2022 berörs aktuellt område endast inom ett mindre område vid ett 100-års regn. Där kan vattennivån uppgå till 0,1–0,3 m, vilket kan innebära besvärande framkomlighet. Ett kommande planarbete behöver utreda dagvatten och skyfall för att säkerställa att vattnet kan tas omhand.



Bild 15. Översiktlig skyfallskartering vid 100-års regn (Linköpings kommun 2022).

### Buller

Området ligger norr om Malmslättsvägen som har en hög trafikmängd. Enligt kommunens översiktliga bullerberäkning, 2022, ligger området inom godkända bullernivåer, men det behöver studeras närmare under planprocessen. Då bostäderna utgörs av smålägenheter får den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 65 dBA. Då byggnaden är byggd som en tillfällig byggnad behöver det studeras så att byggnaden uppnår godkända ljudnivåer.

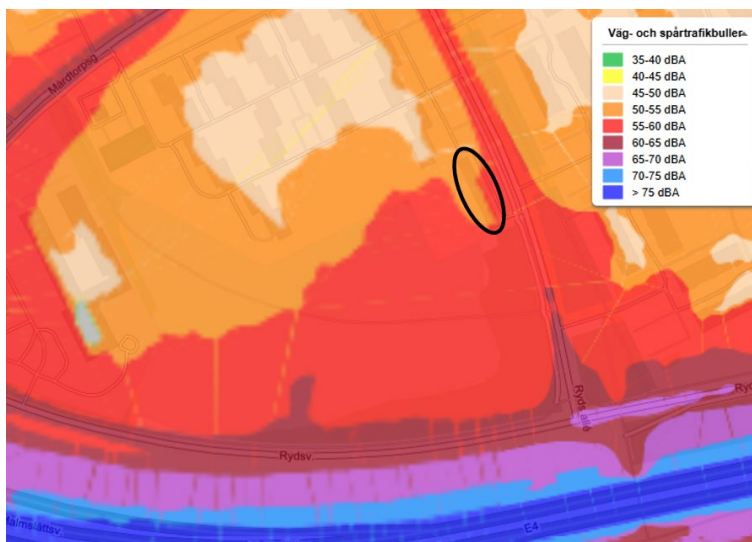


Bild 16. Översiktlig bullerberäkning (Linköpings kommun 2022).

## Investeringar för kommunen och dess bolag

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Byggnaden är redan idag ansluten till befintliga ledningar.

Det finns god kapacitet för både fjärrvärme och el inom aktuellt område och det finns viss kapacitet för ytterligare bebyggelse. Kapacitet för vatten och avlopp får undersökas närmre under planprocessen.

Detaljplanarbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats och förändringar av gränsdrawing för allmän plats i form av gator och natur inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunal gata. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016-02-16 § 16).

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

# Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Planansökan avser att en befintlig byggnad innehållande studentbostäder som idag har tillfälligt bygglov kan bli permanent. Fastighetsägaren har i planbeskedsansökan uttryckt en ambition om att rusta upp befintlig byggnad och förbättra bland annat fasaduttrycket och möjligheten till uteplatser. Stadsplaneringsavdelningen ser positivt på att studentbostäder, som bidrar med variation av bostadsformer till stadsdelen Ryd, kan bevaras. Dock ligger aktuell byggnad i ett exponerat läge vid infarten till Ryd och det är därför viktigt att i planarbetet arbeta vidare med en förändring av byggnadens gestaltning, framför allt i fråga om fasaduttryck, om byggnaden ska bli permanent. Byggnaden ska fortsatt inte se ut som en tillfällig barackbyggnad och det är därför särskilt viktigt att byggnaden ges ett mer gediget permanent intryck och blir mer transparent från entrésidan. Planansökan gäller ett permanentande av en byggnad med tillfälligt bygglov, men under planarbetet kan det bli aktuellt att utreda lämpliga volymer i området. I planarbetet behöver också hänsyn tas till en eventuell framtida utveckling av området söderut.

Planansökan bedöms vara i linje med intentionerna i *Översiktsplan för staden* och *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*.

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning och förändring av byggnadens fasaduttryck. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen Ryd.
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd.
- Angöring och parkering
- Trygghet
- Dagvatten- och skyfallshantering

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till bevarande av bostäder genom en detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Elin Hoas